

Gemeenteraad

Portefeuillehouder: Michiel Wouters

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Mark Boeree

E-mail: m.boeree@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2019-036428**

Begrotingswijziging: **Ja**

Onderwerp: Aankoop en renovatie Sportpark Ruyghweg

Publiekssamenvatting:

Een van de beleidsprioriteiten van dit College betreft de optimalisering van het aanbod aan sportfaciliteiten. Dit kan onder meer gerealiseerd worden door de aankoop van Sportpark Ruyghweg en de renovatie van de hierop aanwezige atletiekbaan. Met dit raadsvoorstel wordt hieraan invulling gegeven. Met de aankoop van de grond en de renovatie van de atletiekbaan wordt de lokale sportbeoefening enorm versterkt, maar ook het regionale effect zal opgemerkt worden vanwege de wedstrijden die hier na de renovatie georganiseerd kunnen worden. Ook voor de Marine ontstaat hiermee een volwaardige sportfaciliteit. Vanuit de toekomstige stadsontwikkeling bezien ontstaat de mogelijkheid om nu al de gewenste verbinding te leggen tussen de Visbuurt en het te ontwikkelen Spoorweghavengebied en De Stelling.

Geadviseerd besluit

1. een krediet beschikbaar te stellen van € 1.225.000,- voor de verwerving van Sportpark Ruyghweg onder de voorwaarde dat voorafgaand aan de transactie een huurovereenkomst met de Marine zal worden gesloten voor een jaarhuur van € 60.000,- voor een periode van minimaal 20 jaar.
2. een krediet beschikbaar te stellen van € 1.287.000,- voor de renovatie van Sportpark Ruyghweg onder voorwaarde van de huurovereenkomst met de Marine.
3. de hieruit voortvloeiende wijziging van de programmabegroting 2020 (BGW2019-036428) vast te stellen.

Raadsvoorstel:

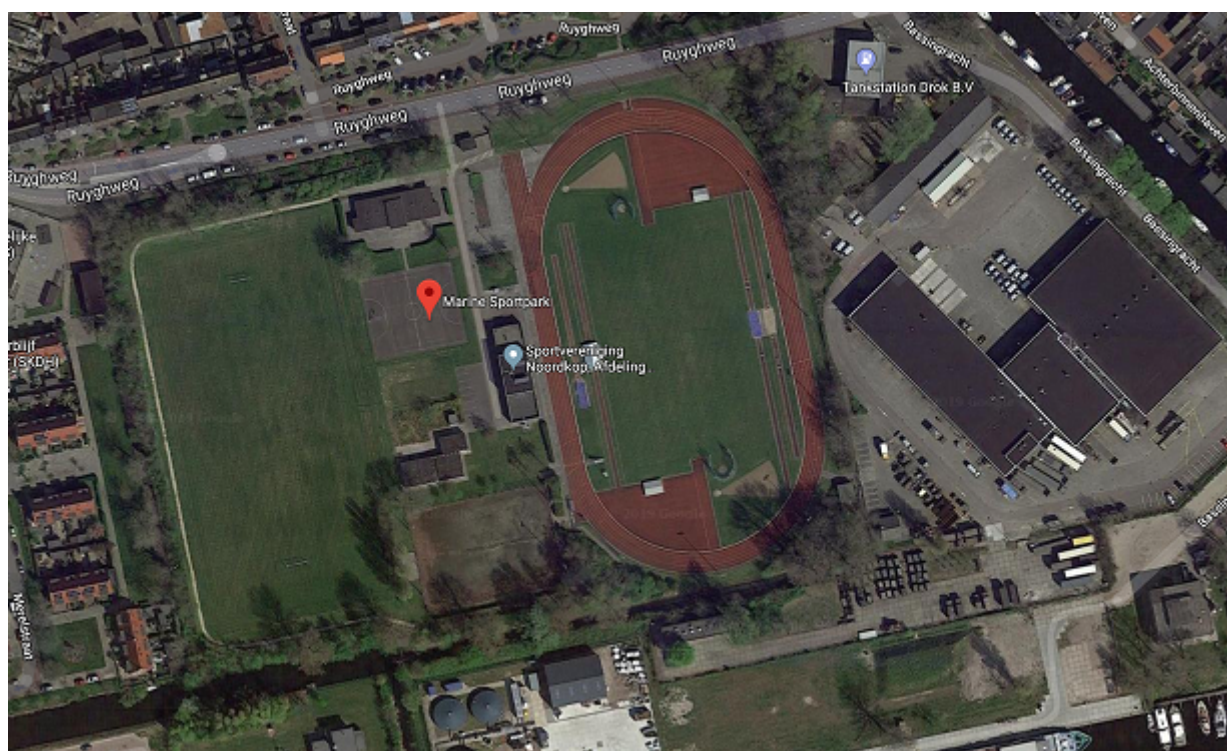
Aanleiding en context

Anderhalf jaar geleden zijn de onderhandelingen gestart met het Rijksvastgoedbedrijf met het beoogde doel de aankoop van Sportpark Ruyghweg. De doelstelling daarbij was tweeledig: Verwerving en renovatie van de atletiekbaan. Daarnaast betreft het een strategische grondaankoop met het doel de beoogde gebiedsontwikkeling ter hand te kunnen nemen in samenhang met de ontwikkeling van het Spoorweghavengebied en Westoever. Dat geldt in beginsel al voor de westelijke helft van het sportpark; op termijn zou overwogen kunnen worden ook de oostelijke helft te herontwikkelen.

Met de aankoop en renovatie van het sportpark Ruyghweg wordt invulling gegeven aan een lang gekoesterde wens om voor de 2 sportverenigingen SV Sportlust en SV Noordkop de mogelijkheid te creëren om op KNAU-wedstrijdniveau hun sport te kunnen beoefenen. Tegelijkertijd ontstaat hiermee voor de Marine een volwaardige trainingsfaciliteit.

Tegelijkertijd met de onderhandelingen met het Rijksvastgoedbedrijf zijn onderhandelingen gevoerd met de Marine in verband met de gedeeltelijke terughuur van het sportcomplex. De Marine is nu reeds de belangrijkste gebruiker van het sportpark. De verwervingsprijs heeft een relatie met de condities (zowel huurprijsniveau als kwaliteitsniveau van de renovatie) waaronder de Marine het gedeeltelijke gebruik van het sportpark zal voortzetten de komende minimale periode van 20 jaar.

Om het sportpark optimaal te kunnen gebruiken zal met name de atletiekbaan grondig gerenoveerd moeten worden. Met de kosten voor de renovatie is evenals met de exploitatiekosten nadien, rekening gehouden in dit voorstel. Uitgangspunt is een sportpark waar op KNAU-wedstrijdniveau atletiek bedreven kan worden. Met deze verwerving zal de gemeente Den Helder eigenaar worden van een kleine 44.000 m2 grond (à 18,- euro per m2). Bij de kostencalculatie is uitgegaan van een volledige afschrijving van de investering (behalve op de grond) in genoemde periode van 20 jaar, als ook met het -tijdens de gehele exploitatieperiode- op wedstrijdiveau onderhouden van het complex.



Doelen en resultaten

Een van de beleidsprioriteiten in deze collegeperiode betreft de optimalisering van het aanbod van sportfaciliteiten. Dit kan onder meer gerealiseerd worden door de aankoop van Sportpark Ruyghweg en de renovatie van de hierop aanwezige atletiekbaan. Met dit raadsvoorstel wordt hieraan invulling gegeven. Aankoop van de grond met genoemd doel betekent een versterking van de lokale sport en maatschappelijke kracht: De gemeente krijgt hiermee de regie over een breder sportaanbod en een fysieke locatie waar diverse sporten beoefend kunnen worden op een locatie waar in de nabije toekomst ook de bewoners van omliggende buurten kunnen sporten. Bijkomend argument bij deze grondaankoop is de optie tot stedelijke (her-)ontwikkeling waarbij indirect grondspeculatie wordt tegengegaan.

De in dit voorstel genoemde bedragen zijn gebaseerd op de onderhandelingsresultaten met het Rijksvastgoedbedrijf en de Marine voor respectievelijk de koopsom van het sportpark en de gedeeltelijke terughuur daarvan. De cijfers zijn aangevuld met een inschatting van de renovatiekosten om de atletiekbaan geschikt te maken voor officiële KNAU-wedstrijden en de exploitatielasten gedurende de komende 20 jaar. Voor deze tijdshorizon is gekozen gezien de samenhang met de toekomstige ontwikkeling van Ontwikkellocatie Spoorweghaven. Hierbij kan de westelijke helft van het sportpark nu reeds worden meegenomen in de op te starten planontwikkeling voor Westoever (waar Spoorweghaven onderdeel van uitmaakt) en waarbij het oostelijke gedeelte (de atletiekbaan) op z'n vroegst over 20 jaar beschikbaar komt.

Kaders en omstandigheden

- Het gemeentelijke grondbeleid;
- Het Coalitieakkoord;
- De beleisprioriteringslijst van het College.

Het betreft een privaatrechtelijke verwerving van de grond in combinatie met een zogenaamde gedeeltelijke 'leaseback' door de Marine.

Het risico bij de geplande renovatie is tweeledig:

- De renovatiewerkzaamheden moeten worden uitgevoerd voor de becalculeerde bedragen in een mogelijk 'overspannen' aannemingsmarkt;
- Mogelijke grondvervuiling welke aan het licht komt bij de (gebieds-)herontwikkeling van het gebied. (De nadruk van deze verwerving ligt op de renovatie van het 'sportgedeelte'. Zaken die te maken hebben met een eventuele herontwikkeling van het totale gebied zullen alsdan -wanneer opportuun- onderzocht worden).

Argumenten en alternatieven

Allereerst wordt de lokale sportbeoefening enorm versterkt met deze faciliteit, waar naar verwachting, ook een regionaal effect uit zal gaan vanwege de wedstrijden die hier georganiseerd kunnen worden. Voor de Marine ontstaat hiermee -weliswaar tegen een verhoogd kostenniveau- een volwaardige sportfaciliteit. Vanuit de toekomstige stadsontwikkeling bezien ontstaat de mogelijkheid de gewenste verbinding te leggen tussen de Visbuurt en het te ontwikkelen Spoorweghavengebied. Bovendien wordt met de verwerving grondspeculatie door derden tegengegaan (door vooruitlopend op de communicatie om het gebied eventueel te herontwikkelen, de grond al in eigendom te nemen).

Bestuurlijke vernieuwing

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Financiële consequenties

- De totale investering voor de aankoop van het totale sportpark plus de renovatie van de atletiekbaan bedraagt € 2.517.000,- (incl. btw);

- De kapitaalslasten over deze investering, inclusief de afschrijving over 20 jaar, bedragen € 114.270,-per jaar. Ieder jaar nemen deze lasten af met een kleine € 900,-

- Over de grond wordt niet afgeschreven en deze komt op de balans voor een bedrag van € 785.000,-

Een groot deel van deze grond kan worden bestemd voor woningbouwontwikkeling.

- De jaarlijkse onderhoudskosten voor het totale sportpark bedragen € 85.000,- waarmee het park op wedstrijdniveau wordt gehouden.

- De jaarlijkse opbrengsten bedragen bij aanvang totaal € 95.000,-; Dit wordt opgebracht door 2 sportverenigingen, waarbij we de bestaande overeenkomsten over zullen nemen van het Rijksvastgoedbedrijf in het kader van "koop breekt geen huur" en met de Marine waarmee nog een overeenkomst gesloten zal worden.

- Hiermee bedragen de jaarlijkse opbrengsten € 10.000,- meer dan de jaarlijkse onderhoudskosten (dus exclusief afschrijvingen en rente).

- Het park zal gerenoveerd moeten worden. Dit neemt tijd in beslag. Zowel de beheerskosten als de inkomsten zullen lager uitvallen als er een gedeelte van het jaar vanwege verbouwing geen gebruik van het park gemaakt kan worden. Deze periode wordt vooralsnog op 4 maanden ingeschat waarmee 1/3e van de huurinkomsten zou vervallen en een deel van de beheerskosten. Vanwege het vrijwel budgettair neutrale niveau van de inkomsten en uitgaven gaan wij er vanuit pragmatisch oogpunt vanuit dat beide elkaar gedurende het jaar van renovatie in evenwicht zullen houden (aan elkaar gelijk zullen zijn).

Uitvoering en planning

De renovatie zal in overleg met de Marine en beide sportverenigingen door de gemeente ter hand worden genomen, mogelijk al in 2020.

Communicatie

Communicatie over het voorstel van het college aan de gemeenteraad vindt plaats in het persgesprek van 8 januari 2020.

Na vast stelling van het voorstel door de gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	3 februari 2020
Besluit nummer	2019-036428
Onderwerp	Aankoop en renovatie Sportpark Ruyghweg

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 20 januari 2020,

kennis genomen hebbende van de voorbereidende commissievergadering College van burgemeester en wethouders op 2020-01-23T12:00:00+01:00

besluit:

1. een krediet beschikbaar te stellen van € 1.225.000,- voor de verwerving van Sportpark Ruyghweg onder de voorwaarde dat voorafgaand aan de transactie een huurovereenkomst met de Marine zal worden gesloten voor een jaarhuur van € 60.000,- voor een periode van minimaal 20 jaar.
2. een krediet beschikbaar te stellen van € 1.287.000,- voor de renovatie van Sportpark Ruyghweg onder voorwaarde van de huurovereenkomst met de Marine.
3. de hieruit voortvloeiende wijziging van de programmabegroting 2020 (BGW2019-036428) vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 3 februari 2020